



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/546/2019

En la Ciudad de México, a cuatro de febrero de dos mil veinte.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Moctezuma número 121 (ciento veintiuno), Colonia del Carmen, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04100 en esta Ciudad de México; remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5131/2019, en fecha veintiocho de octubre de dos mil diecinueve, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/546/2019, misma que fue ejecutada el día veinticinco del mismo mes y año, por la C. María Teresa Ramírez Ávila, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.

2.- El primero de noviembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha seis de noviembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvo por acreditado su interés en el presente procedimiento con el carácter de titular del inmueble visitado, se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas y finalmente se señalaron las doce horas con treinta minutos del día veinte de enero de dos mil veinte para que tuviera verificativo la audiencia de ley, diligencia en la cual se desahogaron las pruebas presentadas y se formularon alegatos de manera verbal, turnándose el expediente a fase de resolución.

1/5

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo segundo y tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS sección primera, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

[Firma]

g

+



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/546/2019

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Coyoacán, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6, 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

1).- Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asento en la parte conducente lo siguiente:-----

2/5

"...Se trata de un predio a cielo abierto delimitado por muros perimetrales con acceso peatonal y portón de acceso, al fondo se observa una vivienda de planta baja y dos niveles, el predio en la parte frontal se observa balizado con cajones de estacionamiento observando un sanitario, en cuanto al objeto y alcance, (1) El aprovechamiento que se observa es de estacionamiento público y habitacional, (2) No se advierte aprovechamiento al exterior, (3) Se observa edificación de 3 niveles ocupado como vivienda, (4) Se observa una vivienda, (5) Casa habitación 158 (ciento cincuenta y ocho metros cuadrados), (6) Las mediciones siguientes a) La superficie destinada al aprovechamiento es de 1066 m² (mil sesenta y seis metros cuadrados), b) 1066 m² (mil sesenta y seis metros cuadrados), c) La superficie de construcción es de 474 m² (cuatrocientos setenta y cuatro metros cuadrados), d) La superficie de área libre es de 908 m² (novecientos ocho metros cuadrados); e) La superficie de desplante es de 158 m² (ciento cincuenta y ocho metros cuadrados), f) La altura del inmueble es de 11.00 m (once metros),..." (sic)

De la descripción anterior, se advierte que la actividad desarrollada en el inmueble visitado es de estacionamiento público, en una superficie de 908 m² (novecientos ocho metros cuadrados), tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; manifestaciones que cuentan con valor probativo pleno -----

Es de indicarse que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto, asentó en el texto del acta de visita de verificación, que al requerir al visitado, exhibiera la documentación referida en la orden de visita de verificación, lo siguiente: -----

"Exhibe Original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio: 36081-151ORR16 de fecha 06 de junio de 2016, para el domicilio que nos ocupa Usos del suelo permitidos Habitacional Unifamiliar, la superficie es de 1050 m² Area de Actuación norma 4 Areas de conservación patrimonial con Sello de Certificación 2016, por la Dirección General de Administración Urbana vigencia 1 año apartir de su expedición, Exhibe Impresión Electronica de Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto, folio coavap2017-04-1000205260 clave del establecimiento CO2017-04-10AAVBA00205260 de fecha 07 de abril de 2017 para el domicilio de mérito, con superficie 1050 m² (para el giro de estacionamiento público y pensiones, vigencia permanente." (Sic)



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/546/2019

Por lo que hace al Certificado, además de ser exhibido al momento de la visita de verificación, fue presentado como prueba durante la substanciación, documental de la cual esta autoridad se pronunciará en párrafos subsecuentes; ahora bien, por lo que hace al aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto, si bien a manifestación expresa del Personal Especializado en Funciones de Verificación, fue exhibido al momento de la visita de verificación, también lo es que el mismo no fue exhibido durante la etapa de substanciación, dentro del término de diez días hábiles posteriores a la fecha del levantamiento del acta de visita de verificación conforme a lo establecido en el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, plazo que transcurrió del veintiocho de octubre al ocho de noviembre de dos mil diecinueve, siendo necesario para esta autoridad contraerse al estudio integral del documento exhibido en la visita de verificación, a efecto de constatar el alcance y objeto de la citada documental, por lo cual no se cuenta con la certeza sobre la autenticidad de los datos contenidos en la misma y en consecuencia realizar su estudio, lo que implica la imposibilidad material y jurídica a esta autoridad para realizar su valoración -----

2).- En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de la documental presentada al momento de la visita de verificación así como de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación; las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan:-----

3/5

1.- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición seis de junio de dos mil dieciséis, folio 36081-151ORR16, relativo al inmueble visitado. -----

2.- Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto, folio COAVAP2016-09-0700184568, de fecha seis de septiembre de dos mil dieciséis, relativo al inmueble visitado.-----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad determina que de las documentales que fueron exhibidas durante la sustanciación del presente procedimiento por establecer las actividades que pueden desarrollarse en el inmueble visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición seis de junio de dos mil dieciséis, folio 36081-151ORR16, del cual se desprende una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el siete de junio de dos mil diecisiete, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido su derecho, en términos del artículo 158 fracción II párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto, folio COAVAP2016-09-0700184568, de fecha seis de septiembre de dos mil dieciséis, durante la vigencia del Certificado de referencia.-----

En ese sentido, del estudio realizado al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición seis de junio de dos mil dieciséis, folio 36081-151ORR16, se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, dentro de la cual no se encuentra permitida la actividad de estacionamiento público, no obstante, de dicho Certificado se advierte que al inmueble visitado le es aplicable la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, que forma parte del DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN COYOACÁN, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación). -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/546/2019

De lo anterior, se advierte que de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, conducente a las norma de ordenación refiere: "...Para todos los predios de uso habitacional Unifamiliar que se encuentren dentro del perímetro de este Programa Parcial, el área libre será proporcional a la superficie del terreno indicado a continuación.." "... de 501.00 a 2000.00 m² 55%..." (sic), en ese sentido, el inmueble visitado contaba con un área libre de 908 m² (novecientos ocho metros cuadrados), siendo este un porcentaje al mayor requerido en dicha norma de ordenación, consecuentemente la actividad desarrollada en el inmueble visitado se encuentra permitida para el mismo, en términos de la Norma de Ordenación Particular aplicable, señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición seis de junio de dos mil dieciséis, folio 36081-151ORRI16, antes mencionado.

Ahora bien, si bien es cierto que la orden de verificación de fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve fue dirigida para verificar que el inmueble visitado cumpliera con lo establecido en la norma de Ordenación número 4, también lo es que de lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación se desprende que dentro del inmueble no se observó intervención alguna, por lo cual, al no ubicarse en tal supuesto, no es necesario contar con el Dictamen de Áreas de Conservación Patrimonial.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición seis de junio de dos mil dieciséis, folio 36081-151ORRI16, en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, artículos que a la letra vierten.

4/5

"Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 43. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.

Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretaría las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento.

Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.

Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo:

I.- En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento" (sic).

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es de resolverse y se.

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/546/2019

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace a la actividad desarrollada en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se determina que el C. [REDACTED] titular del inmueble objeto del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al C. [REDACTED], titular del inmueble objeto del presente procedimiento, y/o a los CC. [REDACTED], autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED], en esta Ciudad de México, por ser el señalado para tales efectos. -----

5/5

SEXTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste. -----

Elaboró
Luis Fernando Sánchez Castro
Jefe De Unidad Departamental De Mejora Administrativa

Supervisó
Manuel Alfredo Zepeda Ruiz
Subdirector De Trámite Y Cumplimientos